

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 Neufassung - 2. Änderung  
der Stadt Bad Oldesloe

Gebiet : Poggenbreeden Nr. 1 und 3, Höter Berg Nr. 1 - 33 (ungerade Nummern)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Neufassung 2. Änderung liegt im Nordosten der Stadt, umfaßt alle Grundstücke der Straße Höter Berg sowie die Grundstücke Poggenbreeden Nr. 1 und 3.

Er wird begrenzt im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 85/27, 85/26, 85/25, 85/23, 85/21, 85/19, 84/19, 84/9 und 84/10; im Norden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 84/10, 84/11, 84/33, 84/32 und 84/20 tlw.; im Osten von den westlichen Grenzen der Flurstücke 83/6 (Fuchsberg Nr. 48) und 83/16 (Fuchsberg 17), einer nördlichen Grenze des Flurstückes 83/28 sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 84/32, 84/28, 84/19, 84/25, 84/27, 84/26, 85/36 und 85/43; schließlich im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 85/43, 85/44, 85/39 und 85/27.

### 2. Gründe zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung und geplante Nutzung

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 24 Neufassung und 24 Neufassung 1. (vereinfachte) Änderung sind für den o. g. vollständig bebauten Bereich ausschließlich Flachdächer (FD) festgesetzt.

Die Bauschäden der vergangenen Jahre haben gezeigt, daß diese Festsetzung auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht länger vertretbar ist und in ihrer Anwendung immer häufiger zu nichtbeabsichtigter Härte gegenüber Bauwilligen und Eigentümern führt.

Die künftige Zulässigkeit einer größeren Dachneigung ermöglicht dauerhafte Konstruktionen zur Bestandssicherung; sie eröffnet darüber hinaus vor dem Hintergrund dringenden Wohnbedarfs zusätzliches Wohnraumpotential ohne weitgehende Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies entspricht ganz der städtebaulichen Zielsetzung einer größtmöglichen Verdichtung bebauter Stadtgebiete zur Schonung der freien Landschaft.

Mögliche Beeinträchtigungen durch z. B. Verschattung sind im Einzelfall auch unter diesen Aspekten zu betrachten. Einschränkende Festsetzungen, z. B. von Trauf- und Firshöhen, sorgen dafür, daß diese Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert bleiben.

### 3. Sonstige Planänderungen

Sonstige Planänderungen betreffen kleinere Korrekturen aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung und vorhandenen Nutzung.

- Ein Teil der platzartig aufgeweiteten Verkehrsfläche am Wanderweg nach Poggensee wird nach Antrag des Eigentümers dem Grundstück Fuchsberg 48 zugeordnet, entsprechend der vorhandenen gärtnerischen Nutzung.
- Grund- und Geschößflächenzahl für die Grundstücke Höter Berg Nr. 29 - 33 und Poggenbreeden 1 und 3 werden von jeweils 0,5 auf 0,35 gesenkt. Dies entspricht ebenfalls der vorhandenen baulichen Nutzung und berücksichtigt die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für offene Bauweise.

Alle weiteren Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 24 Neufassung und 24 Neufassung 1. (vereinfachte) Änderung werden, soweit noch zutreffend, übernommen.

### 4. Stell- und Parkplätze

Parkplätze sind im Geltungsbereich ausreichend vorhanden. Ihre Zahl (12) berücksichtigt bereits zu einem Drittel die mögliche Erhöhung vorhandener Wohneinheiten (WE). Notwendige Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen; zusätzliche Flächen für Gemeinschaftsanlagen stehen aufgrund der vorhandenen Nutzungsdichte auch außerhalb des Geltungsbereiches leider nicht zur Verfügung.

### 5. Beteiligte Eigentümer und Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage-, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie Flächengrößen enthält. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

### 6. Gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 Neufassung wird aus den am 15.12.1975 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 7. Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Planunterlage des Katasteramtes. Die Höhenlinien wurden aus der topographischen Vergrößerung der Deutschen Grundkarte (DGK 5) übertragen.

8. Überschlägige Kostenermittlung

Auf die Stadt entfallen keine Kosten gemäß § 129 BauGB.

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.1997

STADT BAD OLDESLOE

Der Magistrat

(Achterberg)  
Bürgermeister

